

VD_OMNI AC.1993.0263 vom 19. Mai 1994

VD Tribunal cantonal, 1994-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1993.0263

FR: VD_OMNI AC.1993.0263 du 19 mai 1994

IT: VD_OMNI AC.1993.0263 del 19 maggio 1994

Regeste

VALAZZA A. et BAER W. et G. c/Paudex | RR. Villa dérogeant aux règles d'orientation de la façade principale. Morcellement insolite.

Erwägungen

E. 1

a), la procédure préalable d'implantation doit permettre de fixer les éléments principaux d'un projet tels que l'implantation, la hauteur, le volume ou l'affectation de la construction envisagée. En revanche, les questions techniques ou les détails architecturaux sans effets sur ces éléments doivent être examinés au stade de la procédure d'octroi du permis de construire. C'est notamment le cas d'aménagements extérieurs qui ne tendent pas à modifier la topographie mais à faciliter l'accès piétonnier aux divers points du terrain aménagé. La question de savoir si ces aménagements peuvent prendre place en empiètement sur les espaces réglementaires ou sur une limite des constructions peut ainsi demeurer ouverte à ce stade. Ainsi que l'a relevé à l'audience l'architecte des constructeurs, certains de ces éléments pourront du reste être modifiés lors de la demande du permis de construire. b) Les recourants ont incriminé de manière assez vague la hauteur du bâtiment qui, au sens des art. 5.12 et 13.10 RPZ, ne devrait pas dépasser 6,50 mètres à la corniche par rapport au niveau moyen du terrain naturel (calculé en fonction des cotes d'altitude aux quatre angles de la construction) ou aménagé si celui-ci est en déblai. Vérification faite sur la base des différents plans soumis à l'enquête, le projet serait largement réglementaire. Il n'y a donc pas lieu de le condamner pour ce motif. c) En définitive, force est de constater que l'ouvrage critiqué serait réglementaire, qu'il s'agisse de son emprise au sol ou de sa volumétrie. Les recourants ont donc tort sur ces points. 4. Les recourants ont encore sommairement fait valoir que la villa litigieuse mettrait en péril un cèdre protégé situé sur la parcelle 46. A ce stade de la procédure, il convient tout d'abord de constater que l'abattage de cet arbre n'est pas envisagé par les constructeurs; il n'est du reste pas commandé par la réalisation du projet. La municipalité a précisé qu'elle délivrerait probablement une autorisation d'élagage et qu'elle prendrait toutes mesures utiles pour assurer le maintien de ce cèdre. Le tribunal ne peut qu'en prendre acte. Il apparaît ainsi prématuré d'examiner le bien-fondé d'une décision qui interviendra à un stade ultérieur de la procédure; si tant est d'ailleurs que les recourants aient qualité pour recourir en cette matière (Tribunal administratif, AC 92/022, du 5 février 1993, RDAF 1993, 206). Ce moyen doit donc être rejeté, dans la mesure où il est recevable. 5. L'argument essentiel des recourants porte sur l'orientation de la façade principale qui serait, pour ainsi dire, perpendiculaire aux courbes de niveau et par conséquent contraire aux principes d'orientation imposés par la réglementation communale. Sans nier la faculté pour l'autorité intimée d'accorder des dérogations à la règle, ils font valoir que les conditions d'une

autorisation exceptionnelle ne seraient pas remplies. Le siège de la matière se trouve à l'art. 5.2 RPZ, dont la teneur est la suivante: "La plus longue façade ainsi que la façade principale sont parallèles aux courbes de niveaux, sauf dérogations admises par la Municipalité en raison de la topographie particulière des lieux". a) L'octroi d'une dérogation dans le domaine de la police des constructions doit permettre à l'autorité d'assouplir les exigences d'un règlement lorsque, dans un cas particulier, leur application stricte se révélerait contraire à l'intérêt public ou porterait une atteinte excessive aux intérêts des propriétaires sans que l'intérêt public ou l'intérêt des voisins le justifient (ATF 99 Ia 126 ss, déjà cité). La possibilité de délivrer une autorisation exceptionnelle postule nécessairement une certaine liberté. Est une question de droit, que le Tribunal administratif revoit librement, celle de savoir si les conditions particulières qui justifient l'octroi d'une dérogation sont réalisées. Il s'agit alors d'interpréter la norme et, le cas échéant, les concepts juridiques indéterminés liés au régime d'exception (ATF 97 I 134; P. Moor, "Droit administratif" vol. I, Berne 1988, p. 277; cf. également A. Macheret, "La dérogation en droit public de la construction. Règle ou exception ?", in Mélanges Grisel, Neuchâtel 1983, p. 557 et ss). L'art. 5.2 RPZ prévoit qu'une dérogation peut être admise en cas de topographie particulière des lieux. Cette notion constitue un concept juridique indéterminé; son contenu doit être précisé par voie d'interprétation, compte tenu du but de la norme ainsi que de sa place dans la loi et dans le système général du droit (ATF 99 Ia 138 consid. 7 a; 96 Ia 373 consid. 4). Les prescriptions relatives à l'orientation générale des bâtiments par rapport aux courbes de niveau ont pour but d'empêcher un développement anarchique des constructions, mais surtout d'assurer une certaine intégration du tissu bâti dans le terrain naturel. Peu contraignantes en théorie, elles peuvent avoir en pratique des effets lourds sur les possibilités de bâtir offertes par une parcelle, suivant la topographie du terrain ou de la forme du bien-fonds. Dans le but d'éviter une atteinte plus grave aux droits du propriétaire que ne l'exige le but d'esthétique recherché, le principe de la proportionnalité, dont la clause dérogatoire est une émanation (Macheret op. cit. p. 566), impose des solutions qui tiennent compte de l'ensemble des circonstances. En corollaire, l'octroi d'une dérogation doit résulter d'une pondération entre l'intérêt public au respect de la norme et l'intérêt privé à pouvoir bénéficier d'une exception. Certes, ainsi que le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de le dire à propos du projet présenté en 1991, l'art. 5.2 RPZ ne prévoit d'exception à la règle que lorsque la topographie des lieux le justifie. Il a toutefois jugé qu'il ne fallait pas interpréter cette notion de manière trop restrictive, sous peine de vider la caution d'une partie importante de sa portée (ATF 108 Ia 79). Se référant au texte de l'art. 85 LATC, qui prévoit notamment que les communes peuvent accorder des dérogations de minime importance lorsque la topographie ou la forme des parcelles imposent des solutions particulières, il a admis que la configuration d'un bien-fonds pouvait également justifier une dérogation au sens de l'art. 5.2 RPZ (Tribunal administratif, arrêt AC 91/014, déjà cité). Il a encore relevé, s'agissant de la parcelle 46 d'origine, que la stricte application de l'art. 5.2 RPZ entraverait sérieusement la mise en valeur d'un bien-fonds aussi oblong (environ 80 mètres sur 20 mètres) dont l'orientation est perpendiculaire aux courbes de niveau et qu'ainsi, à la rigueur, une exception à la règle eût pu se concevoir en faveur d'un projet compatible avec la contenance de ce seul terrain. Constatant que cette dernière condition n'était pas remplie, il s'est toutefois refusé à cautionner une dérogation à l'art. 5.2 RPZ. b) En raison de son caractère exceptionnel, l'octroi d'une dérogation suppose l'existence d'une situation spéciale rendant inopportune la stricte application de la norme. Des difficultés économiques imputables au requérant lui-même ne justifient pas l'octroi d'une autorisation exceptionnelle (ATF 107 Ia 214 et ss).

La dérogation n'est pas non plus l'instrument propre à assurer un résultat économique ou esthétique optimal. En revanche, l'inadéquation des normes légales à la topographie du terrain pourra justifier une dérogation à des prescriptions concernant les distances entre bâtiment et limite de propriété par exemple (Macheret, op. cit. p. 563). Les recourants soutiennent que l'octroi d'une dérogation à l'art. 5.2 RPZ ne pourrait être envisagé que lorsqu'une application rigoureuse du règlement aurait pour conséquence de rendre inconstructible un bien-fonds. En réalité, le cas extrême visé par les recourants constitue certes l'une des situations dans lesquelles l'autorité peut déroger à la règle; mais le critère ne doit pas être aussi absolu, au risque d'aller à l'encontre du but de la clause dérogatoire ou de la rendre pratiquement lettre morte (Macheret op. cit. p. 566; Moor op. cit. p. 278). Une exception devrait être envisageable chaque fois qu'il n'existe pas de rapport raisonnable entre la limitation de la propriété et le résultat recherché (ATF 111 Ia 27; 101 Ia 511). La clause dérogatoire ne doit pas s'appliquer lorsque la règle ne restreint pas de manière outrancière la constructibilité d'une parcelle; à l'inverse, l'autorité doit pouvoir octroyer une dérogation lorsqu'une application stricte de la règle crée une atteinte disproportionnée au potentiel constructible de la parcelle. aa) Après modification du parcellaire, les constructeurs disposeraient d'une surface constructible de 1722 mètres carrés, dont 403 mètres carrés en zone de verdure. Le nouveau bien-fonds s'étirerait depuis la route cantonale jusqu'au bord du lac, grosso modo sous la forme de deux rectangles décalés et reliés par un coude d'environ 5 mètres de large. bb) Une implantation dans la partie nord de cette future parcelle n'entre pas en ligne de compte. En effet, le cumul de la limite des constructions de 1955, des règles régissant les distances et de celle imposant une surface bâtie minimale (80 mètres carrés dans la zone considérée, à teneur de l'art. 5.11 al. 1er RPZ) rendrait ce compartiment de terrain pratiquement inconstructible. cc) Reste donc à examiner la partie sud de la future parcelle. La plus grande dimension parallèle aux courbes de niveau, tout au sud, permettrait l'édification d'une façade principale limitée à 9 mètres, compte tenu des distances réglementaires; en raison du rétrécissement de cette partie sud, l'autre façade parallèle aux courbes de niveau serait plus courte encore. En définitive, en raison de la configuration de cette portion du nouveau bien-fonds, une stricte application de l'art. 5.2 RPZ n'autoriserait qu'une emprise au sol de l'ordre de 80 mètres carrés : le déchet serait donc considérable sachant que, même en déduisant la partie du nouveau bien-fonds classée en zone de verdure, le coefficient d'occupation du sol autorisé serait encore de 197 mètres carrés (voir art. 5.11 al. 2 RPZ). dd) C'est dire qu'assujettir le projet aux exigences de l'art. 5.2 RPZ reviendrait à priver les constructeurs de près de la moitié de leurs possibilités de bâtir. En présence d'une atteinte aussi importante, il est indiscutablement permis d'entrer en matière sur le principe d'une dérogation; ce d'autant que, comme le démontre précisément le projet incriminé, il serait théoriquement possible de construire à concurrence de près de 180 mètres carrés. c) Les recourants rappellent les possibilités offertes par le morcellement actuel. Ils contestent donc l'octroi d'une dérogation, les constructeurs s'étant mis eux-mêmes dans la situation nécessitant une autorisation exceptionnelle. La forme donnée à une parcelle ne doit pas aller à l'encontre des buts visés par la planification. En particulier, elle ne doit pas permettre au propriétaire de créer une situation insolite qui lui permettrait de densifier à l'excès une partie d'un secteur, cependant que d'autres demeurerait entièrement vierges. Un tel morcellement ne permettrait plus d'atteindre les objectifs de la planification, à savoir une densification saine et harmonieuse du territoire (RDAF 1986, p. 332; prononcé confirmé par arrêt du Tribunal fédéral non publié du 10 décembre 1986). Dans le cas concret, on est loin d'un abus de droit. Certes le

fractionnement imaginé par les constructeurs aboutirait-il à créer une parcelle relativement allongée; tel est cependant déjà le cas de la parcelle 46 dans sa configuration actuelle. Par ailleurs, le nouveau morcellement permettrait de rendre réglementaire la construction existant sur la partie supérieure du terrain, tant du point de vue des distances à respecter aux limites de propriété que du point de vue de la surface minimum constructible. Dans ces conditions, le choix des constructeurs, fruit de leur liberté de propriétaires, ne saurait faire obstacle à l'octroi d'une autorisation exceptionnelle. d) Quel que soit l'intérêt privé qui la justifie, une dérogation ne pourra être concédée que si elle ne porte pas atteinte à un intérêt public prépondérant (Macheret op. cit. p. 564 et références citées). Pour juger du caractère admissible de l'atteinte, l'autorité doit ainsi procéder à une pesée des intérêts; elle tiendra compte notamment des intérêts des voisins, juridiquement protégés par la règle normalement applicable. Le tribunal de céans ne revoit que sous l'angle de l'abus ou de l'excès du pouvoir d'appréciation le résultat de la pondération effectuée par l'autorité inférieure; ce qui revient à examiner si la dérogation sollicitée peut être accordée au regard des circonstances concrètes, et par quelles mesures il y a lieu de tenir compte de la situation exceptionnelle (ATF 97 I 134; P. Moor, op. cit. p. 277; cf. également A. Macheret, op. cit., p. 557 ss). Selon la jurisprudence, les dispositions sur l'esthétique et l'intégration des constructions sont édictées dans l'intérêt général exclusivement, à moins que le projet ne soit pas par ailleurs soumis à des normes particulières sur la hauteur des bâtiments ou la distance jusqu'aux limites (ATF 112 Ia 90 consid. 1b); mais, on l'a vu, de telles règles s'appliquent ici. Les prescriptions communales sur l'orientation générale des bâtiments tendent à protéger l'aspect des localités. En ce sens, elles ne sont pas édictées dans l'intérêt des particuliers; en principe, ceux-ci ne sauraient prétendre subir un préjudice du fait de la violation de cette réglementation. C'est donc exclusivement du point de vue de l'intérêt public qu'il faut examiner la dérogation accordée. Le bon aspect des localités, tout comme l'esthétique ou l'intégration des constructions proprement dit, relève en premier lieu du pouvoir d'appréciation des autorités municipales (art. 86 LATC; ATF 115 Ia 370, consid. 3). Dès lors qu'il s'agit de questions dont la solution dépend étroitement des conditions locales, le tribunal de céans ne les revoit qu'avec une certaine retenue. La jurisprudence a toutefois précisé qu'une clause d'esthétique ne devait pas être appliquée de manière à vider pratiquement de sa substance la réglementation sur les zones en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345). Ce principe est également valable s'agissant d'une règle d'orientation, qui vise un but analogue aux dispositions régissant l'esthétique. Dans le cas particulier, la municipalité a estimé que le bâtiment litigieux pouvait bénéficier d'une dérogation sans porter atteinte à l'aspect général du secteur; elle a notamment relevé que ses dimensions seraient en tous points conformes aux prescriptions en vigueur, que son implantation respecterait les règles relatives aux distances jusqu'aux limites de propriété et que le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone concernée ne serait de loin pas atteint; de plus, le projet permettrait de conserver la villa existant sur la partie supérieure de la parcelle 46. Cette appréciation n'apparaît guère critiquable. La villa envisagée par les constructeurs ne conduirait pas à une utilisation déraisonnable des possibilités de bâtir de leur bien-fonds. Comparée à d'autres constructions du voisinage, ses proportions ne seraient pas choquantes; la longueur des façades principales qui dérogeraient à l'art. 5.2 RPZ ne serait pas exagérée compte tenu du caractère des lieux. Enfin, le faîte du toit à deux pans serait parallèle aux courbes de niveau et donc aux rives du lac : l'observateur situé en aval serait ainsi préservé de "l'effet de proue" que le législateur communal a voulu éviter. e) En conclusion, si en 1991 des données sensiblement différentes avaient conduit le tribunal à

donner tort à la municipalité sur ce point, elle a cette fois effectué une juste pesée des intérêts en présence : la dérogation apparaît ainsi fondée. Ce grief des recourants doit ainsi être écarté lui aussi. 6. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet des recours. Un émolument de justice doit être mis à la charge des recourants, qui succombent. Ces derniers verseront en outre une indemnité à titre de dépens à la Commune de Paudex ainsi qu'aux constructeurs, qui ont tous procédé avec l'aide d'un mandataire professionnel (art. 55 LJPA).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.